

Le marché immobilier : quelques perspectives à long terme pour la région de Trois-Rivières

Real estate market in the city of Trois-Rivières: Long term perspectives

L. M. Farrell

Volume 59, numéro 1, mars 1983

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/601050ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/601050ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (imprimé)

1710-3991 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cette note

Farrell, L. M. (1983). Le marché immobilier : quelques perspectives à long terme pour la région de Trois-Rivières. *L'Actualité économique*, 59(1), 153–163. <https://doi.org/10.7202/601050ar>

Résumé de l'article

The results of any analysis of local real estate markets must be qualified in terms of the long run equilibrium conditions assumed in the study. Such property characteristics as: non homogeneity, durability, length of response lag time, etc., are frequently suggested as major factors which contribute to the inefficiency of real estate markets. Periods of prolonged exogenous inflationary expectations, which may be indicated by changes in the Consumer Price Index (CPI), add further complexity to the analysis of real estate markets.

This paper presents a brief discussion of the factors which influence the supply and demand for Real Estate. Special reference is made to the City of Trois-Rivières, Québec, which is analysed over the ten year period 1971 to 1981. In this market the impact of changes in income on long run demand would appear to be negative. The effect of demographic factors, particularly population in the 25 to 34 year age group, is not clear. There is some indication of a shift in supply across submarkets over the 1976-1979 time period.

Price changes, measured in current dollars using the Multiple Listing Service (MLS) average transaction price, increased approximately 200 per cent over a relatively short period in the early 1970s. Most of this appreciation appears to have been lost over the longer time period of the study.

Average MLS transaction price, adjusted for inflation, fluctuated between \$12,000 and \$28,000 over the same period.

After appropriate qualification of the results, in terms of the data and the methodology used to analyse the data, it would appear that housing prices in the aggregated Trois-Rivières market have not increased appreciably in current or constant dollars over the period 1971-1981 although this may not have been the case in particular submarkets.

*Le marché immobilier :
quelques perspectives à long terme
pour la région de Trois-Rivières*

L.M. FARRELL

*Département d'administration et d'économique
Université du Québec à Trois-Rivières*

1. Introduction: Le mécanisme des marchés immobiliers

Lorsqu'on parle de marché immobilier, on distingue habituellement le parc domiciliaire et le flux des services de logement engendrés par le parc domiciliaire. Dans le cas du marché des maisons, le parc domiciliaire est égal à la somme des logements dans lesquels une personne demeure. Tous ces logements, occupés ou inoccupés, peuvent être distingués selon la grandeur, la situation et le type de construction. Le nombre total de logements (appelé «le stock») peut être augmenté par des logements nouvellement parachevés et transformés ou réduit par des démolitions ou par manque d'entretien. Les services de logement sont considérés généralement comme le bien produit par le parc domiciliaire et peuvent être changés ou modifiés par les types d'entretien, de restauration et de rénovation.

La valeur du parc domiciliaire est, en état de marché équilibré, égale à la valeur actuelle des flux de services de logement après entretien et réparation. Pour un ensemble de revenus, de prix, de préférences et d'expectatives donnés, la demande du marché des services de logement est égale à la somme de toutes les demandes individuelles de tous les ménages composant le marché. La demande pour les services de logement peut être convertie en demande pour le parc domiciliaire en fonction du prix du parc domiciliaire.

On fait l'hypothèse que l'offre du parc domiciliaire, comme fonction de prix est, à court terme, inélastique partiellement à cause du fait que les fournisseurs de logements ont besoin d'une période de temps relativement longue pour mettre en chantier et parachever un nouveau logement ou pour modifier l'offre après un changement de la demande. Cependant, l'effet des changements de l'offre à court terme à cause du surpeuplement, de la conversion des maisons, etc., peut être significatif et ne peut être négligé.

À court terme, les propriétaires des parcs domiciliaires doivent louer leurs logements sur le marché, quel que soit le prix du marché. À long terme, l'offre des logements est élastique par rapport au prix. (Ici, le long terme est suffisant pour permettre l'achèvement des mises en chantier).

À cause de l'augmentation de la complexité du processus d'obtention des permis de construction, tant au niveau municipal que provincial, on peut anticiper que la période de temps qui constitue le long terme a augmenté considérablement au cours des dernières années au Canada et aux États-Unis.

En général, la demande est supposée être plus élastique par rapport au prix que l'offre à court terme. Le marché des logements peut être représenté comme dans la figure 1 où o représente l'offre à court terme, O l'offre à long terme, D la demande et P et Q le prix et les quantités. En état d'équilibre, le prix est P_o , le parc domiciliaire est O_o . Les mises en construction sont suffisantes pour remplacer l'amortissement dans le parc domiciliaire actuel.

1.1 *La demande sur le marché du logement*

Les facteurs qui déterminent la demande des logements sont, au fond, les mêmes que ceux qui déterminent la demande des autres biens et services, soit la variable démographique, le revenu, le prix, le coût et la disponibilité de crédit et les préférences des consommateurs. À court terme, un parc domiciliaire fixe peut accommoder une croissance de la population par le surpeuplement des ménages et par l'augmentation de l'intensité d'habitation des logements. À long terme, en particulier pendant des périodes de croissance des revenus réels, le facteur démographique est très important comme déterminant de la demande des logements et des mises en construction. À court terme, les prix, le coût et la disponibilité des hypothèques semblent déterminer la période d'achat d'une maison mais à long terme, ces variables ne sont pas probablement très importantes comme facteurs explicatifs de la demande de logements.

1.2 *L'offre dans le marché de logements*

La nature complexe des améliorations immobilières est dérivée en partie par le fait qu'elles sont très coûteuses à réaliser et qu'elles sont durables et immobiles. Elles impliquent souvent des considérations financières et fiscales complexes qui distinguent généralement les investissements immobiliers et ceux des maisons en particulier des autres types de biens économiques.

Pendant une année donnée, l'offre de services de logements est principalement constituée du parc domiciliaire. À cause du temps relativement long requis pour construire des maisons, les entrepreneurs en construction ne peuvent pas agir rapidement face aux changements de la

demande par une augmentation de l'offre. Donc, à court terme, l'offre des nouvelles constructions finies est supposée être inélastique par rapport au prix.

Il y a la possibilité d'ajustements du parc domiciliaire en réponse à un changement de la demande plus rapide que celui des nouvelles constructions. Une maison peut être transformée pour modifier la quantité et la qualité des services de logements. Dans certains cas, il peut être plus facile de faire un ajustement en jouant sur la qualité des services offerts. Habituellement, la qualité des services réfère à la satisfaction procurée par un certain logement alors que la quantité des services est utilisée pour indiquer une mesure de la grandeur physique du logement.

L'augmentation des règlements gouvernementaux, tant au niveau provincial que municipal, a pu avoir pour effet de restreindre la capacité d'ajustement de l'offre face à une augmentation de la demande. Si c'est le cas, un déséquilibre temporaire entre l'offre et la demande peut se produire et causer une augmentation des coûts et des prix des nouveaux logements.

2. Le marché immobilier de Trois-Rivières à long terme

2.1 La demande

Les variables fondamentales qui expliquent la demande de logements sont représentées, pour l'agglomération urbaine de Trois-Rivières dans les tableaux 1 et 2. Même si les données ne sont pas complètes, dans une optique globale, elles suggèrent que la demande totale a diminué pendant la période 1976-1980, en raison d'une réduction de 3 000 personnes de la population totale, soit de 99 600 habitants en 1976 à 96 600 en 1980 (tableau 1), et d'une faible augmentation des revenus réels.

Cette observation doit être modifiée jusqu'à un certain point si on étudie plus en détail la composition de la population (tableau 1). Les données de la population sont énumérées au tableau 2, qui indique le nombre des personnes dans la catégorie des 25-34 ans, qui est la plus importante pour l'achat des maisons. On y trouve également le nombre de familles et de foyers selon les recensements de 1966, 1971 et 1976. La désagrégation de la population est difficile à interpréter, mais elle suggère peut-être que la demande est plus forte que les chiffres de la population brute ne l'indiquent. Cette observation est renforcée par le fait que le nombre de familles et de foyers semble avoir augmenté pendant la période d'observation; même si on tient compte du manque de données pour le Cap-de-la-Madeleine en 1966 et 1971.

L'effet du revenu personnel disponible et du revenu hebdomadaire moyen ne semble pas être assez fort pour faire augmenter la demande des maisons pour la région de Trois-Rivières. Les autres déterminants de la

demande, inclus au tableau 1, tels que les prix des autres biens et services, l'indice de l'emploi, le taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires ordinaires, etc. (tableau 1) sont plus importants pour expliquer les fluctuations de la demande à court terme qu'à long terme.

2.2 *L'offre*

L'ensemble des logements, le parc domiciliaire, les logements nouvellement parachevés et les autres variables de l'offre sont présentés pour l'agglomération urbaine de Trois-Rivières au tableau 3.

En raison du manque de données relatives au type des mises en chantier, au taux et au type des logements retirés du parc domiciliaire, on peut dire relativement peu de choses sur la composition de l'offre.

Les 7 067 nouveaux logements parachevés au cours de la période de 1976 à 1979 constituent une augmentation de 16,4% par rapport à l'ensemble des 43 185 logements. La composition des types de mise en chantier et l'information sur la localisation géographique des nouvelles constructions parachevées peuvent indiquer un profil plus intéressant des changements et des ajustements dans les sous-marchés immobiliers de l'agglomération urbaine de Trois-Rivières. C'est une question qui nécessite beaucoup plus de recherche pour pouvoir y répondre de façon plus concluante.

2.3 *Évolution des prix en dollars courants et en dollars ajustés pour l'inflation*

Les prix moyens du Service d'inscriptions multiples (SIM) pour Trois-Rivières en dollars courants et après ajustement pour l'inflation sont donnés dans les figures 2 et 3 pour la période de janvier 1971 à mars 1981.

Le prix moyen en dollars courants était de 21 000\$ en février 1971. Il a augmenté pour atteindre le niveau de 45 000\$ à 50 000\$ pendant les années 1970 et a diminué vers la fin de la période (figure 2).

Le prix moyen, après ajustement pour l'inflation, semble avoir moins fluctué que les prix en dollars courants pendant la même période. Ils se situaient, pour la plupart, entre 12 000\$ et 28 000\$. Il semble que les prix, courants et ajustés pour l'inflation, aient fléchi vers la fin de la période considérée.

Ces observations doivent être qualifiées jusqu'à un certain point, en raison de la nature des données du SIM. Dans le calcul des prix moyens, elles considèrent toutes les ventes immobilières effectuées par le système SIM sans distinction du type de transaction immobilière (achat de terrains, de maisons, etc.) et peuvent par conséquent sur ou sous-estimer le prix moyen des maisons vendues pendant une période donnée. Par

ailleurs, la proportion des transactions effectuées via le système SIM est fonction inverse de la demande. Si la demande est forte, le vendeur n'utilise pas le système SIM.

3. *Conclusion*

L'objectif de cet article était d'introduire la théorie élémentaire du marché immobilier et de l'appliquer au marché des maisons pour l'agglomération urbaine de Trois-Rivières.

Même si la population totale de Trois-Rivières a diminué d'environ 3% entre 1976 et 1981, la croissance de la partie de la population se situant entre 25 et 34 ans ainsi que la croissance du nombre de familles et de foyers peut indiquer une demande potentielle qui pourrait se concrétiser s'il y avait une forte augmentation du revenu réel de la population. Pendant la même période, le revenu personnel disponible a augmenté de 51%, passant de 4 890\$ à 7 406\$ et le prix des biens et services tel que mesuré par l'indice des prix à la consommation a augmenté de 41% (de 148,9 à 210,6).

L'offre immobilière a augmenté de 16,4% entre 1976 et 1979. Ceci peut indiquer des changements significatifs au niveau des sous-marchés de la région.

Une analyse graphique des prix en dollars courants et après ajustement pour l'inflation suggère que les investisseurs n'ont peut-être pas réussi à se protéger contre les effets de l'inflation. (figures 2 et 3)

Les résultats doivent être qualifiés en termes des données utilisées et de la méthode d'analyse utilisée. Mais les questions qu'elles soulèvent justifieraient une recherche plus approfondie sur le marché considéré.

FIGURE 1 :
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ÉQUILIBRE

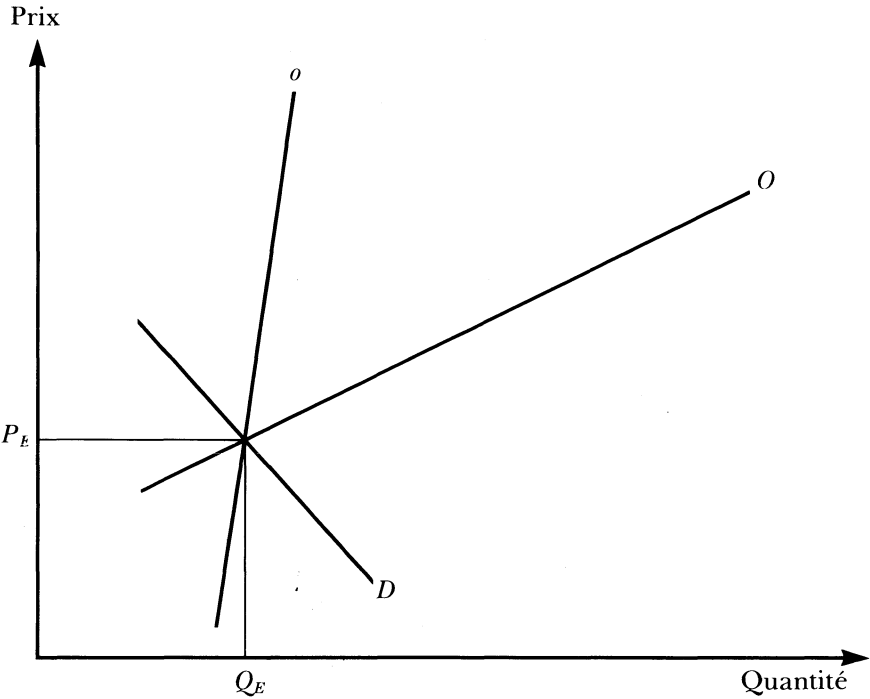
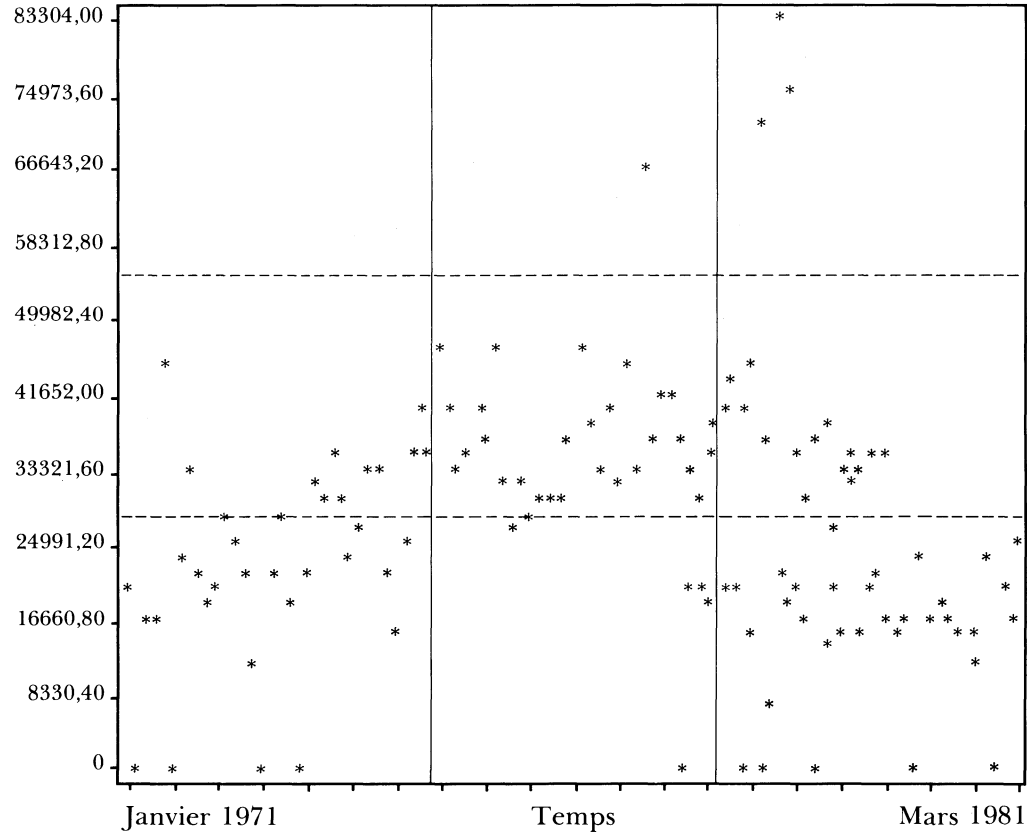


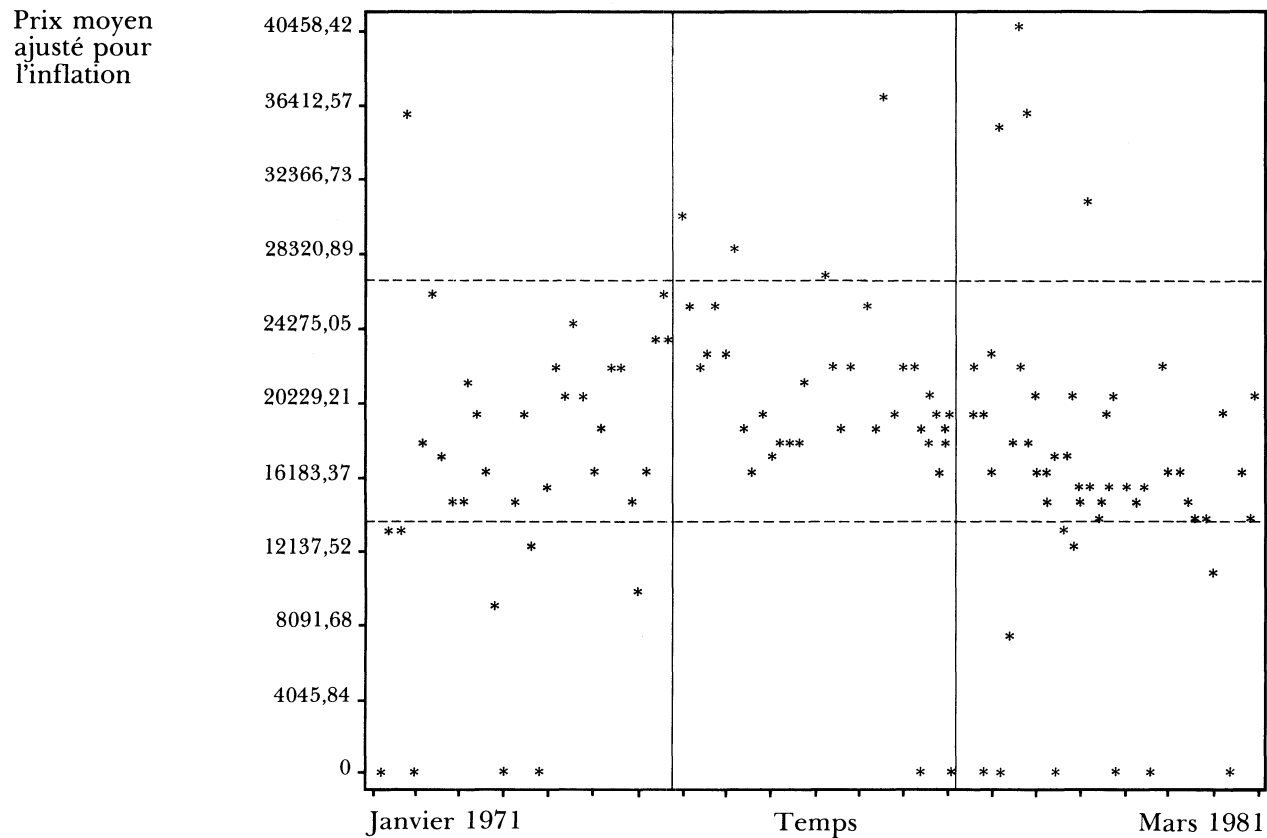
FIGURE 2
PRIX MOYEN MENSUEL EN DOLLARS COURANTS
POUR L'AGGLOMÉRATION URBAINE DE TROIS-RIVIÈRES

Prix moyen
en dollars
courants



SOURCE: L'Association canadienne de l'immeuble.

FIGURE 3
 PRIX MOYEN MENSUEL AJUSTÉ POUR L'INFLATION
 POUR L'AGGLOMÉRATION URBAINE DE TROIS-RIVIÈRES



SOURCE: L'Association canadienne de l'immeuble.

TABLEAU 1
VARIABLES DE LA DEMANDE POUR L'AGGLOMÉRATION URBAINE DE TROIS-RIVIÈRES

| Année | Population 1er juin | Indice des prix à la consommation Canada | Revenu personnel disponible (\$) | Revenu hebdomadaire moyen (\$) | | Taux de chômage | Indice d'emploi Index 1961 = 100 | | Taux d'intérêt sur prêts hypothécaires ordinaires (juin) |
|-------------------|------------------------|--|--|-----------------------------------|--------|--------------------|--|--------|--|
| | | | | Trois-Rivières | Canada | | Trois-Rivières | Canada | |
| 1980 | 97 600 | 210,6 | 7 406 | — | — | — | — | | 12,92 |
| 1979 | 98 200 | 191,2 | 6 661 | 280,20 | 288,25 | — | 115,7 | 150,7 | 11,16 |
| 1978 | 98 600 | 175,2 | 6 240 | 257,85 | 265,37 | — | 119,5 | 146,5 | 10,32 |
| 1977 | 98 900 | 160,8 | 5 420 | 237,75 | 249,95 | — | 117,6 | 144,3 | 10,35 |
| 1976 | 99 600 | 148,9 | 4 890 | 220,13 | 228,03 | 8,7% | 120,5 | 144,1 | 11,93 |
| 1975 | — | 138,5 | — | 192,91 | 203,34 | — | 118,3 | 141,1 | 11,23 |
| 1974 ¹ | 54 500 | 125,0 | 3 540 | 167,13 | 178,09 | — | 126,7 | 142,8 | 11,37 |
| 1973 | 54 800 | 112,7 | 3 150 | 148,10 | 160,16 | — | 115,9 | 135,9 | 9,52 |
| 1972 | — | 104,8 | — | 137,60 | 149,22 | — | 113,7 | 129,9 | 9,37 |
| 1971 | 55 200 | 100,0 | — | 127,45 | 137,64 | — | 102,5 | 127,8 | 9,34 |
| 1970 | — | 97,2 | 2 410 | — | — | — | 112,4 | 127,1 | — |

1 — Changement de la définition de l'agglomération urbaine de Trois-Rivières

SOURCE: Financial Post Survey of Markets
Statistique Canada, Catalogue 72-002
Statistique du logement au Canada, 1980
Recensement du Canada

TABLEAU 2
TABLEAU DÉTAILLÉ DE LA VARIABLE DÉMOGRAPHIQUE
POUR L'AGGLOMÉRATION URBAINE DE TROIS-RIVIÈRES

| a) Population 25-34 | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1966 | | | 1971 | | | 1976 | | |
| | M | F | T | M | F | T | M | F | T |
| 10-14 | 3457 | 3155 | 6612 | 5490 | 5250 | 10740 | 4785 | 4600 | 9385 |
| 15-19 | 3140 | 3164 | 6304 | 5155 | 5045 | 10200 | 5445 | 5310 | 10755 |
| 20-24 | 2713 | 2971 | 5684 | 4530 | 4695 | 9225 | 4930 | 5085 | 10015 |
| 25-34 | 4160 | 4430 | 8590 | 6985 | 7265 | 14250 | 7855 | 7890 | 15745 |
| TOTAL | 30070 | 29562 | 61634 | 47780 | 50150 | 97930 | 47590 | 50990 | 98585 |

| b) Nombre de familles et de foyers | | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------|
| | 1966 | 1971 | 1976 |
| Nombre de familles | 13708 ¹ | 14625 ¹ | 35895 |
| Nombre de foyers | 15557 ¹ | 17625 ¹ | 43185 |

1 — Excluant le Cap-de-la-Madeleine

TABLEAU 3
VARIABLES DE L'OFFRE POUR L'AGGLOMÉRATION URBAINE DE TROIS-RIVIÈRES

| | Ensemble des logements | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------|-------|
| | 1966 | 1971 | 1976 |
| Propriétaire occupant | 6299 | 7905 ¹ | 22275 |
| Louée | 9258 | 14135 | 20905 |
| TOTAL | 15557 | 25965 | 43185 |
| % du total loué | 59,5% | 54,4% | 48,4% |

1 — Maison résidentielle seulement (propriétaire occupant)

2 — Excluant le Cap-de-la-Madeleine

| | Maisons construites | Indices des prix des éléments de la construction résidentielle 1971 = 100 | |
|------|------------------------|--|--------|
| | | Québec | Canada |
| 1980 | | 227,3 | 222,4 |
| 1979 | 2609 | 216,6 | 211,4 |
| 1978 | 1481 | 197,5 | 192,0 |
| 1977 | 1782 | 178,1 | 175,5 |
| 1976 | 1215 | 163,0 | 160,5 |
| 1975 | 1458 | 147,1 | 144,0 |
| 1974 | 2030 | 133,6 | 134,7 |
| 1973 | 628 ¹ | 123,3 | 123,2 |
| 1972 | 309 ¹ | 110,0 | 110,1 |
| 1971 | 903 ¹ | 100,0 | 100,0 |

1 — Excluant le Cap-de-la-Madeleine

BIBLIOGRAPHIE

- BISH, R.L. et NOURSE, H.O., *Urban Economics and Policy Analysis*, McGraw-Hill Book Company, 1975.
- Canadian Housing Statistics, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, Canada.
- CASE, FRED E., *Real Estate Market Behavior in Los Angeles. A Study of Multiple Listing System Data*, Los Angeles, University of California, Los Angeles, 1963.
- DE LEEUW, F., The Demand for Housing: A Review of Cross Section Evidence. *Review of Economics and Statistics*, vol. LIII, n° 1 (1971).
- FARRELL, L.M., *The Ontario Land Speculation Tax Act. Experience in the Taxation of Realized Property Value Increments.*, Ph.D. Dissertation. The University of California, Los Angeles, 1980.
- GREBLER, L. et MITTELBACH, F.G., *The Inflation of House Prices*, Lexington Books, Lexington, Mass. 1979.
- LEE, T.H., « Demand for Housing: A Cross Section Analysis », *Review of Economics and Statistics*, vol. XLV (1963).
- MINTER, N., KNIPPS, L.K. et ARGUELLES, S., *Housing Price Trends in the City of Los Angeles, 1965-1975*, Community Analysis Bureau. City of Los Angeles, (1976).
- MORRIS, J.R., *An Economic Analysis of Real Estate Speculation*, Working Paper prepared for the Federal Home Loan Bank of San Francisco, 1978.
- MUTH, R., *Cities and Housing*, University of Chicago Press, Chicago, 1969.
- STRUYK, R.J., *Urban Homeownership*, Lexington Books, Lexington, Mass., 1976.
- WITTE, A.D., « The Determination of Interurban Residential Site Price Differences: A Derived Demand Model with Empirical Testing », *Journal of Regional Science*, vol. 15, n° 3, (1975).